

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1366-50/13

o obvyklé ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 71 na parcele č. St. 83/4 a pozemků parc.č. St. 83/4, 638/5, 639/1, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Hluboš, k.ú. Hluboš, okres Příbram, zapsané na LV č. 232



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha - východ, 149 EX 3424/11
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Podle stavu ke dni 19.8.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz,
jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 29.8.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 71 na parcele č. St. 83/4 a pozemků parc.č. St. 83/4, 638/5, 639/1, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Hluboš, k.ú. Hluboš, okres Příbram, zapsané na LV č. 232.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům

Adresa předmětu ocenění: Hluboš 71
262 22 Hluboš

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Hluboš

Katastrální území: Hluboš

Počet obyvatel: 589

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.8.2013 za přítomnosti pana Sinka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí k datu 15.8.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- kupní smlouva ze dne 7.5.1997 (k nahlédnutí)
- znalecký posudek č. 07/208/97 ze dne 5.5.1997
- informace a údaje sdělené panem Sinkem
- informace a údaje sdělené na Obecním úřadu Hluboš
- informace a údaje sdělené na Stavebním úřadu Jince
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 19.8.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UnicreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Jiří Sinko, Soukenická 1084/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: SJM
Alice Sinková, Soukenická 1084/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: SJM
Vlastníci pozemku: Jiří Sinko, Soukenická 1084/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: SJM
Alice Sinková, Soukenická 1084/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: SJM

6. Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace a nebyla nalezena ani na Obecním úřadu Hluboš a Stavebním úřadu Jince. Posudek je proto zpracován podle dostupných podkladů a podle ohledání na místě.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti sestávají z vesnického rodinného domu, přistavěné stodoly, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků. Pravděpodobně zde dříve bývala malá zemědělská usedlost.

Nemovitosti jsou napojené na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Plyn v ulici není.

Příjezd k objektu je po běžné asfaltové místní komunikaci, jen posledních asi 15 m vede k domu nezpevněná cesta po vlastním pozemku.

Občanská vybavenost je přímo v Hluboši poměrně malá, jezdí se především do blízké Příbrami nebo Jinců.

Vzdálenost z centra Prahy (Václavské náměstí) je nejrychlejší cestou po dálnici přes Příbram 66 km a nejkratší cestou po odbočce z Dobříše 55 km.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

- 1a) Rodinný dům čp. 71
- 1b) Stodola (sklad)
- 1c) Venkovní úpravy

2. Ocenění pozemků

- 2a) Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

- 3a) Trvalé porosty

Obvyklá cena

B. Znalecký posudek

1) Výpočet podle platné vyhlášky

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům čp. 71

Popis

Situace:

Protáhlý obdélníkový objekt typického venkovského stylu, s jednotným zastřešením sedlovou střechou. Větší díl přízemí tvoří obytná část, menší díl bývalá stodola, nyní sklad. Půdní prostor nad obytnou částí je přístupný jen ze stodoly dřevěnými schody. Stodola strop nemá.

V obytné části je velká obytná místnost s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna s WC, spíž, chodba. Před vstupem do obytné části je obytný přístřešek (veranda).

Stáří, konstrukční prvky a stavebně technický stav:

Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo. Podle dochovaných stavebně technických a tvaroslovných prvků odhadují stáří stavby asi na 120 roků. Po zakoupení objektu současnými majiteli v roce 1997 došlo k postupné částečné rekonstrukci. Stavebně technický stav k datu ocenění odpovídá stáří a dobré údržbě.

Zdivo je smíšené, po stavebních úpravách zvnitřku odvětrané, stropy dřevěné trámové, střecha sedlová dřevěná, krytina tašková, klempířské prvky pozinkovaný plech, omítky vápenné, okna dřevěná zdvojená, dveře běžné, podlahy plovoucí a dlažba, kuchyňská linka, sporák na PB, vytápění ústřední z krbových kamen, sprcha, závěsný WC, umyvadlo, ohřev TUV bojlerem.

Dům je rodinný, nebyl rekolaudován na chalupu, ale k datu ocenění se užívá jen příležitostně, pro rekreační účely.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m²]
1.NP	6,55*13,25	=	86,79

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	86,79 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(6,55*13,25)*(2,90)	=	251,68 m ³
Zastřešení	(6,55*13,25)*2,80/2	=	121,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	251,68 m ³
Zastřešení	Z	121,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>373,18 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10

23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,7310

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 203,95
Plná cena: 373,18 m ³ * 6 203,95 Kč/m ³	=	2 315 190,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 150 = 80,000 %	- 1 852 152,05 Kč

Rodinný dům čp. 71 - zjištěná cena	=	463 038,01 Kč
---	---	----------------------

1b) Stodola (sklad)

Popis

Situace:

Pod jednodílnou sedlovou střechou objektu čp. 71 v severovýchodním směru je umístěna bývalá stodola (jakoby přistavěná k obytné části, ale pravděpodobně se stavělo souběžně). Zdivo je smíšené (pokračující z obytné části), stodola je bez stropu, má dřevěné schody do půdního prostoru nad obytnou částí, podlahy betonové a dlažba, je zavedena elektřina. Stodola nyní slouží jako sklad. Stáří předpokládám stejné jako u rodinného domu, tj. 120 roků. Stavebně technický stav odpovídá stáří a běžné údržbě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	6,55*5,90	=	38,65

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	38,65 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(6,55*5,90)*(2,80)	=	108,21 m ³
Zastřešení	(6,55*5,90)*2,80/2	=	54,10 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	108,21 m ³
Zastřešení	Z	54,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		162,31 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
13. Schodiště dřevěné	A	2,77	100	1,00	2,77
Součet upravených objemových podílů					82,97
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8297

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8297
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,7310

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 193,86
Plná cena: 162,31 m ³ * 3 193,86 Kč/m ³	=	518 395,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 120 / 150 = 80,000 \%$ - 414 716,34 Kč

Stodola (sklad) - zjištěná cena = **103 679,08 Kč**

1c) Venkovní úpravy

Popis

Venkovní úpravy tvoří zejména dva přístřešky, u vstupu do domu a do stodoly, přípojky elektřiny, vodovodu a kanalizace, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, opěrné zidky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Seznam staveb

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům čp. 71	463 038,01
Stodola (sklad)	103 679,08
Celkem:	566 717,09 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem: 566 717,09
* 0,0500

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **28 335,85Kč**

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

Popis

Jedná se o zastavěnou plochu a zahrady, které spolu tvoří jednotný funkční celek.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	100 %
---	-------

1.4.1. polohy v okolí města podle § 28 odst. 1 písmeno a) 180 %
nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen
stavebních pozemků

1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou 50 %
úrovní sjednaných cen stavebních pozemků

Úprava cen: 330 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

blízkost Brd, ale s omezeným přístupem

blízkost Příbrami, Dobříše

sjednané ceny v místě a okolí jsou větší

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,7310

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. Cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1460	1,7310	330,00	559,07
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1460	1,7310	330,00	223,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 83/4	245,00	559,07	136 972,15
§ 28 odstavec 5	zahrada	638/5	90,00	223,63	20 126,70
§ 28 odstavec 5	zahrada	639/1	332,00	223,63	74 245,16
Stavební pozemky - celkem					231 344,01

Pozemky - zjištěná cena = **231 344,01 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

Popis

Na pozemcích rostou dřeviny okrasné i užitkové.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	63 646,00
Celková výměra pozemku	m ²	422
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	45 245,97
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 940,99

Trvalé porosty - zjištěná cena **2 940,99 Kč**

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům čp. 71	463 038,- Kč
1b) Stodola (sklad)	103 679,10 Kč
1c) Venkovní úpravy	28 335,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem **595 052,90 Kč**

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky	231 344,- Kč
-------------	--------------

2. Ocenění pozemků celkem **231 344,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty	2 941,- Kč
--------------------	------------

3. Ocenění trvalých porostů celkem **2 941,- Kč**

Celkem **829 337,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **829 337,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **829 340,- Kč**

2) Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci.

Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, které se stanoví s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání pomocí některé ze známých metod.

1. Rodinný dům čp. 71

Reprodukční jednotková cena (JCO):

Reprodukční cena se zjistí vynásobením počtu obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití, a to např. s využitím rozpočtových ukazatelů vydaných URS Praha. Průměrná reprodukční jednotková cena vybraných obdobných objektů se následně koriguje aktuálními informacemi stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu s tímto výsledkem:

JCO = 4 200,- Kč/m³

Výpočet věcné hodnoty

Reprodukční cena 4200,- Kč/m³ * 365 m³ = 1 533 000,- Kč

Opotřebením odhadem 70 % - 1 073 100,- Kč

Věcná hodnota rodinného domu 459 900,- Kč

Zaokrouhleně 460 000,- Kč

2. Stodola

Reprodukční jednotková cena (JCO):

JCO = 2 500,- Kč/m³

Výpočet věcné hodnoty

Reprodukční cena 2500,- Kč/m³ * 162 m³ = 405 000,- Kč

Opotřebením odhadem 75 % - 303 750,- Kč

Věcná hodnota stodoly 101 250,- Kč

Zaokrouhleně 101 000,- Kč

3. Venkovní úpravy, přístřešky, trvalé porosty

Odhadem 10 % z ceny hlavních staveb

$(460\,000 + 101\,000) * 0,10 = \text{zaokr.}$ **56 000,- Kč**

4. Pozemky

Pozemky jsou stavební o celkové výměře **667 m²**

Hodnota pozemků bude odhadnuta porovnávací metodou s pozemky obdobných kvalit v místě. V Hluboši a okolních obcích se nabízejí obdobné pozemky nejčastěji za ceny od 250 do 850,- Kč/m², reálné ceny odhaduji na 200 až 700,- Kč/m². Za adekvátní považuji přibližně středovou hodnotu, a to na

500,- Kč/m²

Výpočet ceny pozemku:

667 m² x 500,- Kč/m² = zaokr. **334 000,- Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty

Nemovitost	Věcná hodnota v Kč
Rodinný dům	460 000,-
Stodola	101 000,-
Venkovní úpravy, přístřešky, trvalé porosty	56 000,-
Pozemky	334 000,-
Věcná hodnota celkem	951 000,-
Celkem věcná hodnota zaokr.	950 000,- Kč

3) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Základní parametry oceňované nemovitosti:

Rodinný dům se stodolou (bývalá malá zemědělská usedlost)
Přízemí s bytem 2+kk s příslušenstvím
Koupelna se sprchou, splachovací závěsný WC, umyvadlo, teplá voda
Vytápění krbovými kamny na tuhá paliva, vyvedeno i do systému ústředního topení
Užitná plocha domu a stodoly (nyní skladu) cca 85 m² + volná půda, z toho obytná část cca 60 m²
Sítě: elektřina, vodovod, kanalizace
Další vybavení: 2 přístřešky, venkovní gril
Upravená zahrada s ovocnými a okrasnými dřevinami
Rovinatý pozemek o výměře 667 m²
V reálu je užíván i sousední pozemek p.č. 638/7, který patří jinému vlastníku
Příjezdová komunikace zpevněná asfaltová

Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

Analýza reálné srovnávací ceny:

Nemovitosti tohoto typu je nejvhodnější porovnávat jako celek. Byly srovnávány prodávané domy v Hluboši a nejbližším okolí (do 5 km).

Nabídkové ceny obdobných domů se pohybují v rozmezí 700 000 až 1 300 000,- Kč, v závislosti na jejich umístění, velikosti, stavebně technickém stavu a velikosti pozemku. Reálné (kupní) ceny odhadují na rozmezí 550 000 až 1 050 000,- Kč.

Porovnávací nemovitosti	Cena nabídková	Popis objektu	Pozemek m2	Velikost	Stav a vybavení	Váha	Úvaha odhadce	Upravená cena
1) Hluboš	700 000	Rodinný dům s bytem 3+1, přízemí+volná půda, vytápění ústřední na TP, kanalizace a vodovod na hranici, stodola, garáž, venkovní sklep, před reko, UP 220 m2	1241	0,80	1,40	0,80	1,20	752 640
2) Hluboš	1 300 000	Rodinný dům s bytem 4+kk, přízemí +v podkroví 1 místnost, koupelna, WC, UP 120 m2+půda a 2 garáže, celkem 200 m2, vytápění ústřední na TP, všechny sítě kromě plynu, před reko,	869	0,80	1,20	0,80	0,90	898 560
3) Obecnice	850 000	Rodinný dům s bytem 2+1, přízemí+půda, koupelna, WC, vytápění ústřední na TP, všechny sítě kromě plynu, po reko, UP 80 m2	300	1,20	1,00	0,85	0,90	780 300
4) Trhové Dušníky	1 233 000	Rodinný dům s bytem 4+1, koupelna, WC, přízemí+půda, vytápění ústřední na TP, všechny sítě kromě plynu, přistavěná garáž a chlév, sklep, samostatná dílna, UP 150 m2	811	0,80	1,00	0,80	1,00	789 120
5) Suchodol	795 000	Rodinný dům s bytem 2+1, koupelna, WC, přízemí+půda, koupelna s WC, vytápění lokální na el a TP, přistavěná stodola, elektřina, kanalizace, studna, po částečné reko	265	1,20	1,00	0,85	1,00	810 900
6) Březové Hory- Příbram	1 099 000	Rodinný dům s bytem 2+1, koupelna, WC, nedokončená rekonstrukce, přízemí+půda, sklep, všechny sítě kromě plynu, UP 70 m2	341	1,20	1,05	0,80	0,85	941 623
7) Pičín	795 000	Rodinný dům s bytem 2+1, přízemí+půda, přistavěná stodola, před reko, všechny sítě, vytápění ústřední na TP, UP obytná 70 m2	756	1,00	1,40	0,85	0,95	898 748
Průměr								838 842

V porovnávacích koeficientech je zohledněna zejména lokalita, stav a vybavení domu a pozemku, sítě, velikost stavby a pozemku.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou (15 až 20 %).

Porovnání - porovnávací hodnota

Průměr upravené ceny činí 838 842,- Kč, zaokr.

840 000,- Kč

Znalkyně má ve svém archivu i další příklady prodávaných nemovitostí, které byly pro hodnocení rovněž částečně využity. Příklady slouží pro hrubou orientaci a k případné korekci vypočtených hodnot. Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněnou mnoha faktory.

Všechny porovnávací nemovitosti mají vůči nemovitosti oceňované určité klady i zápory. Mají různé velikosti pozemku, větší či menší užitnou, popř. obytnou plochu, různý stavebně technický stav a různou možnost přípojek inženýrských sítí, různou polohu.

Výhody a nevýhody nemovitosti:

Výhody

- objekt po částečné rekonstrukci
- všechny sítě kromě plynu
- středně velký upravený pozemek
- bývalá stodola upravena a vhodně využita jako sklad
- příjezd po málo frekventované asfaltové komunikaci

Nevýhody, problémy

- v blízkosti jsou sice Brdy, ale s omezeným přístupem
- užívaný pozemek p.č. 638/7 na části předzahrádky patří podle katastru jinému vlastníku
- parkování mimo oplocený pozemek

4) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní
- nařízení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo exekutorské

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno, které by zatěžovalo oceňované nemovitosti.

Nájemní práva:

Oceňovaný rodinný dům není dle sdělení pana Sinka pronajat, je užíván rodinou jako rekreační chalupa.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Závěr:

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

0,- Kč

C. Rekapitulace cen

Administrativní cena (podle platné vyhlášky)	829 340,- Kč
Věcná (nákladová) hodnota	950 000,- Kč
Porovnávací hodnota	840 000,- Kč
Odhad rozmezí obvyklé ceny nemovitosti	780 000 až 900 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti	840 000,-Kč slovy: Osmsetčtyřicettisíc Kč

Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti	840 000,- Kč slovy: OsmsetčtyřicettisícKč

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 29.8.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1366-50/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1366-50/13.

E. Seznam příloh

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace



Dům s vchodem a verandou



Přístřešek - veranda



Dům se stodolou ze zahrady



Stodola s domem z ulice



Kuchyňský kout



Koupelna



Ložnice



Zahrada

